# WG-tauglich und möbliert!



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/3634

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Möbliert:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Julius-Tandler-Platz

Wohnung Österreich 1090 Wien

1964 Voll Neubau

77,63 m<sup>2</sup>

3 1 1

2,64 m<sup>2</sup>

C 82,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,86

475.000,00 €

133,84 €

13,38 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG Freiheitssiedlung Block I 23a























# **Objektbeschreibung**

# Anlagemöglichkeit umgeben von bester Verkehrsanbindung und Infrastruktur?

Dann haben wir die ideale Wohnung in Alsergrund für Sie!

Die	Kurzi	inform	nation	für	eilige	Leser:
טוט	IXUIZ		iation	ıuı	omgo	LCCC.

- Eigentumswohnung für Anleger im beliebten 9. Wiener Bezirk
- vermietet aktuelle Nettomiete rund 813,20 €
- Nutzfläche von rund 78 m²
- bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit Dusche, großzügiger Wohnküche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum und separatem WC
- Küche inkl. Gerätschaften, Kabel-TV, elektrische Außenjalousien
- alle Räumlichkeiten (auch das Schlafzimmer) sind auf den Julius Tandler Platz ausgerichtet
- Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- Gasheizung (Brennwertgerät), Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- zugeordnetes Kellerabteil
- Lift vorhanden

• Gegensprechanlage vorhanden

## Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in Wien - Alsergrund und überzeugt durch den **großzügig konzipierten Grundriss**, die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Über das gepflegte Stiegenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoß. Vom Flur aus kommt man rechterhand in das separate WC, gleich anschließend befindet sich das Badezimmer mit Dusche. Weiter den Gang entlang stehen Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Linkerhand bietet die helle Wohnküche inkl. Essbereich ausreichend Wohnraum.

## Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels zentralem Gas-Brennwertgerät. Die Räumlichkeiten werden per Fußbodenheizung bestens beheizt.

#### Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

## Verkehrsanbindung:

#### Straßenbahn:

Linie 5, Haltestelle Praterstern - Westbahnhof (Anschluss U3, U6)

Linie D, Alfred Adler Straße - Nußdorf / Beethovengang

Linie 33, Josefstädter Straße - Friedrich-Engels-Platz

#### U-Bahn:

U4 - Friedensbrücke (fußläufig in 4 Minuten erreichbar)

## **Anbindung mit dem Auto:**

Anschlussstelle Brigittenau (A22): ca. 8 Minuten

Fahrtzeit nach Wien Zentrum: ca. 9 Minuten

#### Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%) und der Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!

# SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <750m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.750m

# Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <250m

## Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap